BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2014 DELLA SOCIETA' A PARTECIPAZIONE TOTALITARIA ENPAM REAL ESTATE S.r.l.

ENPAM REAL ESTATE S.r.l. a Socio Unico
Società sottoposta alla Direzione e Coordinamento
ex art. 2497 bis C.C. da parte del Socio Unico Fondazione Enpam
Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici e degli Odontoiatri

ENPAM
REAL ESTATE

BILANCIO AL 31.12.2014
RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 31.12.2014
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

C.F. – P.IVA 07347921004 – Cap.Soc. € 64.000.000,00 I.V. – REA di Roma n. 1026593
Uffici: Via Barberini, 3 00187 Roma – tel 06.42150.620 – fax 06.42150.599
Uffici: Corso Como, 15 20154 Milano – tel 02.6599686 – fax 02.29063158
www.enpamre.it

Enpam Real Estate Srl a Socio unico

Sede legale in Via Barberini 3 00187 Roma
Cap. Soc. € 64.000.000 = i.v.
Registro Imprese di Roma CF e PI 07347921004
Rea 1026593

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2014

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		2014	2013
A	**CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI**		
A I	Versamenti non ancora richiamati	-	-
A II	Versamenti già richiamati	-	-
	TOTALE CREDITI V/SOCI PER VERAMENTI ANCORA DOVUTI	-	-
B	**IMMOB.NI CON SEPARATA INDICAZIONE DI QUELLE IN LOCAZIONE FINANZIARIA**		
B I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1)	Costi di impianto e di ampliamento	-	-
2)	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3)	Diritti di brevetto industriale ed opere d'ingegno		
4)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5)	Avviamento		
6)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
7)	Altre	69.069.095	75.921.074
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	69.069.095	75.921.074
B II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1)	Terreni e fabbricati	15.159.437	15.650.451
2)	Impianti e macchinari		
3)	Attrezzature industriali e commerciali		
4)	Altri beni	214.639	218.054
5)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	15.374.076	15.868.505
B III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1)	Partecipazioni in:	-	-
	a) imprese controllate	-	
	b) imprese collegate	-	
	c) imprese controllanti	-	
	d) altre imprese	-	
2)	Crediti		
	a) verso imprese controllate	-	-
	entro 12 mesi	-	
	oltre 12 mesi	-	
	b) verso imprese collegate	-	-
	entro 12 mesi	-	
	oltre 12 mesi	-	
	c) verso controllanti	-	-
	entro 12 mesi	-	
	oltre 12 mesi	-	
	d) verso altri	-	-
	entro 12 mesi	-	
	oltre 12 mesi	-	
		-	
3)	Altri titoli	-	-
4)	Azioni proprie (valore nominale complessivo----)	-	-
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	-	-
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	84.443.171	91.789.579

C	ATTIVO CIRCOLANTE			
C I	RIMANENZE			
1)	Materie prime, sussidiarie e di consumo		-	-
2)	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		-	-
3)	Lavori in corso su ordinazione		-	-
4)	Prodotti finiti e merci		-	-
5)	Acconti		-	-
	TOTALE RIMANENZE		-	-
C II	CREDITI			
1)	Verso clienti		10.584.911	12.441.521
	entro 12 mesi	10.584.911		
	oltre 12 mesi	-		
2)	Verso imprese controllate		-	-
	entro 12 mesi			
	oltre 12 mesi	-		
3)	Verso imprese collegate			-
	entro 12 mesi	-		
	oltre 12 mesi	-		
4)	Verso imprese controllanti		17.601.413	15.550.575
	entro 12 mesi	17.601.413		
	oltre 12 mesi	-		
4 bis)	Crediti tributari		316.628	1.005.453
	entro 12 mesi	249.654		
	oltre 12 mesi	66.974		
4 ter)	Imposte anticipate		-	-
	entro 12 mesi	-		
	oltre 12 mesi	-		
5)	Verso altri		157.057	74.630
	entro 12 mesi	150.337		
	oltre 12 mesi	6.720		
	TOTALE CREDITI		28.660.009	29.072.179
C III	ATTIVITA' FINANZ. CHE NON COST. IMMOB.			
1)	Partecipazioni in imprese controllate			
2)	Partecipazioni in imprese collegate			
3)	Partecipazioni in imprese controllanti			
4)	Altre partecipazioni			
5)	Azioni proprie			
6)	Altri titoli			
	TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		-	-
C IV	DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1)	Depositi bancari e postali		155.054.933	142.619.501
2)	Assegni			
3)	Denaro e valori in cassa		8.773	6.725
	TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE		155.063.706	142.626.226
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE		183.723.715	171.698.405
D	RATEI E RISCONTI ATTIVI			
	Disaggio su prestiti			
	Altri ratei e risconti attivi		522.110	275.335
	TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI		522.110	275.335
	TOTALE ATTIVO		268.688.996	263.763.319

	PASSIVO		2014	2013
A	A) PATRIMONIO NETTO			
	A I CAPITALE		64.000.000	64.000.000
	A II RISERVA SOPRAPREZZO AZIONI			
	A III RISERVE DI RIVALUTAZIONE			
	A IV RISERVA LEGALE		110.859	53.472
	A V RISERVE STATUTARIE			
	A VI RISERVA PER AZIONI PROPRIE			
	A VII ALTRE RISERVE		-	-
	A VIII UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO		1.090.365	- 2.138.518
	A IX UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		2.243.662	3.286.271
	TOTALE PATRIMONIO NETTO		67.444.886	65.201.225
B	B) FONDO RISCHI E ONERI			
	1) Fondi di trattamento di quiescenza e simili		-	-
	2) Fondi per imposte, anche differite		217.616	217.616
	3) Altri		7.686.902	7.686.902
	TOTALE FONDI RISCHI E INERI		7.904.518	7.904.518
C	C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		229.497	143.939
D	D) DEBITI			
	1) Obbligazioni		-	-
	entro 12 mesi	-		
	oltre 12 mesi	-		
	2) Obbligazioni convertibili		-	-
	entro 12 mesi	-		
	oltre 12 mesi	-		
	3) Debiti v/soci per finanziamenti			
	entro 12 mesi		180.000.000	180.000.000
	oltre 12 mesi	180.000.000		
	4) Debiti verso banche		-	-
	entro 12 mesi	-		
	oltre 12 mesi	-		
	5) Debiti verso altri finanziatori		-	-
	entro 12 mesi	-		
	oltre 12 mesi	-		
	6) Acconti		-	-
	entro 12 mesi			
	oltre 12 mesi	-		
	7) Debiti verso fornitori		6.491.887	5.582.093
	entro 12 mesi	6.491.887		
	oltre 12 mesi	-		
	8) Debiti rappresentati da titoli di credito		-	-
	entro 12 mesi	-		
	oltre 12 mesi	-		

	9) Debiti verso imprese controllate		-	-
	entro 12 mesi	-		
	oltre 12 mesi	-		
	10) Debiti verso imprese collegate		-	-
	entro 12 mesi	-		
	oltre 12 mesi	-		
	11) Debiti verso controllanti		4.128.163	3.884.018
	entro 12 mesi	4.128.163		
	oltre 12 mesi	-		
	12) Debiti tributari		544.801	106.820
	entro 12 mesi	544.801		
	oltre 12 mesi	-		
	13) Debiti verso istituti di previdenza		147.570	80.738
	entro 12 mesi	147.570		
	oltre 12 mesi			
	14) Altri debiti		1.203.257	517.386
	entro 12 mesi	602.782		
	oltre 12 mesi	600.475		
	TOTALE DEBITI		**192.515.678**	**190.171.055**
E	**E) RATEI E RISCONTI PASSIVI**			
	Aggio su prestiti			
	Altri ratei e risconti passivi		594.417	342.582
				-
	TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI		**594.417**	**342.582**
	TOTALE PASSIVO		**268.688.996**	**263.763.319**

Conti d'ordine

1)	Impegni per beni in usufrutto	30.000.000	33.000.000
	Totale conti d'ordine	30.000.000	33.000.000

CONTO ECONOMICO

			2014	2013
A	VALORE DELLA PRODUZIONE			
A 1	RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI		27.754.742	26.974.090
A 2	VARIAZ. RIMANENZE PRODOTTI IN CORSO SEMILAVORATI E FINITI			
A 3	VARIAZIONE LAVORI IN CORSO SU ORDINAZ.			
A 4	INCREMENTO I.M.I. PER LAVORI INTERNI			
A 5	ALTRI RICAVI E PROVENTI		909.590	1.053.281
A 5 a	Contributi in conto esercizio			
A 5 b	Ricavi e proventi diversi	909.590		
	VALORE DELLA PRODUZIONE		**28.664.332**	**28.027.371**

B	COSTI DELLA PRODUZIONE			
B 6	COSTI PER ACQ. DI MAT. PRIME SUSSIDIARIE E MERCI		5.494	27.667
B 7	COSTI PER SERVIZI		3.415.410	2.999.943
B 8	COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI		3.018.000	3.000.000
B 9	COSTI DEL PERSONALE		2.517.956	1.837.240
B 9 a	Salari e stipendi	1.993.407		
B 9 b	Oneri sociali	426.820		
B 9 c	Trattamento fine rapporto	90.517		
B 9 d	Trattamento quiescienza			
B 9 e	Altri costi del personale	7.212		
B 10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI		7.558.970	7.520.065
B 10 a	Amm.to imm. Immateriali	7.023.628		
B 10 b	Amm.to imm. materiali	535.342		
B 10 c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
B 10 d	Svalutaz. Crediti compresi nell'attivo	-		
B 11	VARIAZIONE RIMANENZE MAT. PRIME SUSSIDIARIE, CONSUMO E MERCI		-	-
B 12	ACCANTONAMENTI PER RISCHI		-	-
B 13	ALTRI ACCANTONAMENTI		-	-
B 14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE		6.280.474	6.096.225
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		**22.796.304**	**21.481.140**
	DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		**5.868.028**	**6.546.231**

C	**PROVENTI E ONERI FINANZIARI**			
C 15	PROVENTI DA PARTECIPAZIONI			
C 15 a	Proventi da partecipazioni in imp. Controllate			
C 15 b	Proventi da partecipazioni in imp. Collegate			
C 15 c	Proventi da partecipazioni in altre imprese			
C 16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI		3.524.104	4.332.798
C 16 a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-		
	- Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni v/Imp. Controllate			
	- Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni v/imp. Collegate			
	- Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni v/imp. Controllanti			
	- Da crediti iscritti nelle immobilizz. V/altre imprese			
C 16 b	Da titoli diversi da partecipaz. Iscritti nelle immobilizz.	-		
C 16 c	Da titoli diversi da partecipaz. Iscritti nell'attivo circolante	-		
C 16 d	Proventi diversi dai precedenti	3.524.104		
	- Da imprese controllate			
	- Da imprese collegate			
	- Da imprese controllanti			
	- Da altre imprese	3.524.104		

C 17	INT E ALTRI ONERI FIN		3.603.701	3.600.989
C 17 a	Interessi e altri oneri v/imprese controllate			
C 17 b	Interessi e altri oneri v/imprese collegate			
C 17 c	Interessi e altri oneri v/imprese controllanti	3.600.000		
C 17 d	Interessi e altri oneri finanziari v/altri	3.701		
C 17 b	UTILI E PERDITE SU CAMBI			
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-	**79.597**	**731.809**
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
D 18	RIVALUTAZIONI			
D 18 a	di partecipazioni			
D 18 b	immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			
D 18 c	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
D 19	SVALUTAZIONI			
D 19 a	Svalutazioni di partecipazioni			
D 19 b	Svalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			
D 19 c	Svalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
	TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		**-**	**-**
E	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
E 20	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		84.357	2.350
E 20 a	Plusvalenze da alienazione	-		
E 20 b	Altri proventi straordinari	84.357		
E 21	ONERI STRAORDINARI		36.230	239.547
E 21 a	Minusvalenze da alienazioni			
E 21 b	Imposte relative ad esercizi precedenti	-		
E 21 c	Altri oneri straordinari	36.230		
	TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		**48.127**	**- 237.197**
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		**5.836.558**	**7.040.843**
	IMPOSTE SUL REDDITO DELL ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE		3.592.896	3.754.572
	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		**2.243.662**	**3.286.271**

Il Presidente del CdA
Dott. Alberto Oliveti

ENPAM REAL ESTATE SRL a socio unico

Società sottoposta alla Direzione e Coordinamento ex art. 2497 bis c.c. da parte del Socio Unico Fondazioane E.N.P.A.M.

Sede Legale: Via Barberini 3 – 00187 – Roma

Capitale Sociale € 64.000.000,00 i.v.

Cf Iscriz. Reg. Imprese di Roma 07347921004

REA 1026593

NOTA INTEGRATIVA AL 31 DICEMBRE 2014

Premessa

Al Socio Unico,

il bilancio al 31/12/2014, che si sottopone alla Sua attenzione, e che è chiamato ad approvare, si chiude con un utile d'esercizio pari a € 2.243.662.

Il bilancio è stato predisposto sulla base degli schemi previsti dal Codice Civile, agli artt. 2424 e 2425, e con la presente nota integrativa sono fornite le informazioni in conformità a quanto disposto dall'art. 2427 c.c..

Fatti di rilievo

Nel corso del 2014 la società non ha visto concretizzarsi particolari fatti di rilievo e di incidenza nell'ambito della propria gestione, continuando la propria attività istituzionale sia nella gestione di immobili propri che in quella per conto terzi.

Criteri di valutazione

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423 co.4 e all'art.2423 bis co.2.

Non si è provveduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico e non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuità dell'attività aziendale.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono.

Più nel particolare, nella formazione del bilancio al 31 dicembre 2014, sono stati adottati, per ciascuna delle categorie di beni che seguono, i criteri di valutazione esplicitati ad ognuna di esse:

Immobilizzazioni Immateriali

I costi pluriennali in corso di ammortamento sono iscritti in bilancio al loro costo residuo. Le quote di ammortamento ad esse relative, direttamente imputate in conto, sono determinate in relazione alla natura dei costi medesimi ed alla prevista loro utilità futura.

In particolare per quanto riguarda i lavori capitalizzati, il periodo di ammortamento viene fatto coincidere con la durata della concessione del diritto di usufrutto.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al loro costo storico di acquisizione intendendosi, con tale espressione, il prezzo pagato a terzi per l'acquisto dei beni maggiorato degli oneri accessori di diretta imputazione.

Gli ammortamenti dei cespiti sono calcolati a quote costanti applicando le aliquote fiscalmente consentite.

Le aliquote di ammortamento utilizzate riflettono in ogni caso, la vita utile dei cespiti da ammortizzare.

Crediti

I crediti sono iscritti in attivo della situazione patrimoniale al loro valore di presunto realizzo, e per tanto rettificati con il fondo svalutazione crediti.

Debiti

Tutte le poste esprimenti una posizione di debito della società verso l'esterno sono state valutate al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti dell'esercizio sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all' esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi ad esso pertinenti.

Tfr

Il fondo riflette il debito maturato nei confronti di tutti i dipendenti in forza al 31 Dicembre 2014 calcolato sulla base delle leggi e dei contratti vigenti.

Imposte sul reddito

Sono stati effettuati accantonamenti di imposte sul reddito, sulla scorta di norme vigenti, tenendo altresì presente l'impostazione di eventuali imposte differite (sia attive che passive).

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi per le prestazioni di servizi e quelli di natura finanziaria sono imputati a Conto economico sulla base del principio di competenza economica.

STATO PATRIMONIALE

Descrizione voci dell'attivo

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

VOCE	CREDITI PER VERSAMENTI DOVUTI E RICHIAMATI	CREDITI PER VERSAMENTI DOVUTI E NON RICHIAMATI	TOTALE CREDITI PER VERSAMENTI DOVUTI
Valore iniziale al 01/01/2014			
Variazioni			
Valore finale al 31/12/2014			
Totale	0	0	0

IL capitale sociale della Enpam Real Estate srl è stato interamente sottoscritto e versato, non sussistono di conseguenza crediti nei confronti del Socio Unico per versamenti da eseguire a completamento del capitale sociale.

B IMMOBILIZZAZIONI

B) I Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2014	€	69.069.095
Saldo al 31/12/2013	€	75.921.074
Variazione	€	-6.851.979

VOCE	VALORE AL 31/12/13	INCREMENTI	DECREMENTI	AMM.TO	VALORE AL 31/12/14
Lavori di manutenzione straordinaria	11.680.010	250.107	167.040	1.070.588	10.692.489
Lavori Segrate – Milano Due-	1.261.867	0	0	114.716	1.147.151
Lavori Hotel delle Nazioni	1.730.968	0	0	157.360	1.573.608
Lavori di miglioria	31.543.358	0	0	2.867.579	28.675.779
Lavori Hotel Genova	1.369.956	0	0	124.541	1.245.415
Lavori Ripamonti Residence	16.570.755	0	0	1.506.039	15.064.716
Altri costi pluriennali	11.471.000	0	0	1.042.818	10.428.182
Lavori uffici societari	248.288	7.352	0	85.246	170.394
Software	44.871	81.230	0	54.741	71.360
Totale	75.921.073	337.369	167.040	7.023.628	69.069.094

Sulla scorta della tabella precedente, vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali intercorse durante l'esercizio.

In particolare vengono registrati incrementi per € 337.369, di cui € 250.107 per manutenzioni eseguite a livello straordinario e capitalizzate sulla base del disposto del principio contabile 24, ed € 81.230 per l'implementazione ed adeguamento del software gestionale in funzione della vigente normativa (es D. MEF 55/2013), sviluppo prima fase della procedura automatica per calcolo conguagli ed aggiornamento del DataWare House afferente le morosità.

I decrementi consistono nella rifatturazione nei confronti del Socio Unico dei decimi a garanzia svincolati su alcuni lavori di manutenzione straordinaria, di competenza della Fondazione Enpam ma onorate dalla società. Negli altri costi pluriennali

sono iscritte le imposte di registro pagate dalla società in funzione del trasferimento del diritto di usufrutto degli immobili alberghieri, oltre ai costi accessori relativi ai singoli atti di trasferimento.

La restante parte delle immobilizzazioni immateriali non subisce alcuna variazione di esercizio se non per l'effetto degli ammortamenti annui, che si ricorda vengono parametrati alla durata della concessione usufruttuaria.

B) II Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2014	€	15.374.076
Saldo al 31/12/2013	€	15.868.505
Variazione	€	-494.429

VOCE	COSTO STORICO AL 31/12/2013	INCREMENTI	DECREMENTI	COSTO STORICO AL 31/12/2014	AMMORTAMENTO	FONDO AMMORTAMENTO	VALORE NETTO
Terreni	4.000.000	0		4.000.000	0	0	4.000.000
Fabbricati	16.417.581	1.560		16.419.141	492.574	5.259.705	11.159.436
Impianti telefonico	22.688	5.814		28.502	5.119	15.652	12.850
Macchine d'ufficio	25.042	31.018		56.060	4.020	26.567	29.493
Mobili arredi	319.955	2.521		322.476	33.628	150.180	172.296
Altre immobilizzazioni	592	0		592	0	592	0
Totale	20.785.858	40.913	0	20.826.771	535.341	5.452.696	15.374.075

Rispetto al precedente esercizio si segnalano incrementi per acquisto di nuova strumentazione da ufficio ed arredi per € 33.539 e a lavori di manutenzione eseguiti sull'immobile di proprietà, sede attuale della società municipalizzata AMA spa, per € 1.560.

Le aliquote di ammortamento applicate corrispondono a:

- 3% per i fabbricati civili;
- 12% per arredi;
- 20% per macchine da ufficio.

B) III Immobilizzazioni finanziarie

Non si segnalano iscrizioni in bilancio per immobilizzazioni finanziarie.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C) II Crediti

Saldo al 31/12/2014	€	28.660.009
Saldo al 31/12/2013	€	29.072.179
Variazione	€	-412.170

VOCE	IMPORTO	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	TOTALE
Clienti	2.654.022	2.654.022	0	2.654.022
Clienti per fatture da emettere	7.930.889	7.930.889	0	7.930.889
Erario	316.628	249.654	66.974	316.628
Controllante	17.601.413	17.601.413	0	17.601.413
Altri	157.057	150.337	6.720	157.057
Totale	28.660.009	28.586.315	73.694	28.660.009

Le posizioni attive verso i clienti di € 2.654.022, sono già esposti al netto del fondo svalutazione crediti di € 158.450, decrementato di € 400.000 per effetto delle considerazioni di cui in seguito.

In particolare i crediti verso clienti nelle più importanti posizioni sono principalmente riconducibili per:

- € 969.999 al conduttore AMA SpA. A tal proposito si segnala che in virtù del contenzioso già avviato nel corso del 2012 al fine di recuperare la morosità della conduttrice, la società oltre ad ottenere il rientro di quasi tutta l'esposizione debitoria del conduttore, ha percepito in data 05/01/2015 il pagamento dei canoni arretrati fino al 30/09/2014, evidenziando così un saldo netto complessivo a credito di € 416.209 pari alla frazione del IV trimestre 2014. La società non ha provveduto allo stanziamento di alcun fondo svalutazione, in quanto sulla base della circolarizzazione inviata al legale di riferimento, si è desunto un esito positivo della controversia;
- € 403.913 verso il conduttore BMT srl, società nei cui confronti si è proceduto nel corso del 2015 alla presentazione di apposito ricorso presso la Suprema Corte di Cassazione, al fine di impugnare la sentenza emessa nell'ambito del giudizio di appello, che ha visto il rigetto delle istanze avanzate dalla ERE contro il lodo arbitrale; maggior informazioni su tale posizione possono essere rinvenute nella sezione ratei e risconti passivi.
- € 400.000 al conduttore Romana Residence, quale residuo saldo di una morosità maturata nel corso del 2014 di circa € 1.078.000.

  In particolare la ERE, nell'ambito del riconoscimento di alcuni lavori di manutenzione straordinaria eseguiti dal medesimo nel corso del periodo locatizio, ha transatto parte della morosità maturata, e precisamente € 400.000. La La predetta transazione ha visto l'utilizzando del fondo svalutazione crediti stanziato in bilancio negli anni precedenti.

  L'accordo ha posto il vincolo a carico del conduttore, del versamento immediato di € 278.000, avvenuto entro la chiusura dell'esercizio, ed il pagamento della quota residua (€ 400.000) in otto rate trimestrali.
- € 748.120 nei confronti del conduttore Des Bains, per il quale alla chiusura dell'esercizio si sono avviate – oltre all'escussione della fidejussione bancaria per € 103.291- apposite trattative di rientro, che in sede di circolarizzazione fanno presumere un esito positivo.

Relativamente ai crediti per fatture da emettere, il principale dettaglio può essere così individuato:

- € 9.708 per riaddebito imposta di registro su rinnovo contratti di locazione;
- € 146.819 quale compenso per le dismissioni eseguite nell'ambito del mandato espletato dalla ERE a favore del Socio Unico, per i complessi di Via Friggeri e Via Tovaglieri in Roma. Si segnala che il compenso è stato calcolato nella misura dello 0.6% del valore di rogito.

- € 203.490 quali conguagli per oneri accessori da ribaltare nei confronti dei conduttori della gestione immobiliare diretta;
- € 7.472.851 per canoni di locazione (a fatturazione posticipata € 6.995.354) e conguagli sui minimi garantiti (€ 477.496)

I Crediti verso l'Erario sono riferibili principalmente al saldo IRES/IRAP esistente alla data di chiusura dell'esercizio – e scadenzato entro l'esercizio successivo-, e per la restante parte al credito scaturente da apposita istanza di rimborso Irap telematica.

Relativamente ai crediti nei confronti della Controllante si segnala che gli stessi sono quantificabili in:

- € 5.030.702 per fatture emesse alla fine dell'esercizio relativamente alla gestione degli immobili per conto terzi e pagate nel corso del mese di gennaio;
- € 4.883.809 per le spese da sostenere in nome del Socio Unico Fondazione Enpam relativamente alle fatture ricevute dalla società, nell'ambito del mandato, e che saranno rifatturate allo stesso, una volta eseguiti i relativi pagamenti.
- € 7.686.902 per la parte afferente la copertura del fondo controversie legali istituito nel corso del 2013 e per il quale non si è ritenuto necessario apportare ulteriori modifiche per i motivi di cui appresso.

In particolare si evidenzia che il lodo arbitrale emesso in data 02/03/2013 è stato sottoposto da Enpam RE a giudizio di impugnazione al fine di conseguire dalla Corte di Appello la revisione del dispositivo.

Il giudizio di appello ha avuto un esito sfavorevole alla società, che ha comunque presentato opportuno ricorso presso la Suprema Corte di Cassazione. In attesa del nuovo giudizio non si è ritenuto doveroso apportare alcuna modifica al fondo rischi già stanziato, che peraltro viene garantito dal vincolo delle somme giacenti sul conto corrente acceso presso il MPS.

La restante parte degli altri crediti è per lo più riconducibile all'importo scadente entro l'esercizio successivo per i decimi a garanzia trattenuti ai fornitori per l'esecuzione di interventi sugli immobili gestiti del socio unico.

Si riportano le movimentazioni del fondo svalutazione crediti.

DESCRIZIONE	F.DO EX 2426 C.C.	F.DO EX ART 106 TUIR
Saldo al 31/12/2013	558.514	25.561
Utilizzo	400.064	18.309
Acc.to esercizio		
Saldo al 31/12/2014	158.450	7.252

C) IV <u>Disponibilità liquide</u>

Saldo al 31/12/2014	€	155.063.706
Saldo al 31/12/2013	€	142.626.226
Variazione	€	12.437.480

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2014	IMPORTO AL 31/12/2013	VARIAZIONI
Conti correnti bancari	155.054.933	142.619.501	12.435.432
Denaro in cassa	8.773	6.725	2.048
Saldo al 31/12/2014	155.063.706	142.626.226	12.437.480

I depositi bancari, afferiscono al saldo di conto corrente attivo della Società presso Istituti di credito e sono iscritti in bilancio in base al valore nominale.

Si segnala che sul conto corrente acceso presso il Monte dei Paschi di Siena SpA, è stata sottoposta a "pignoramento presso terzi" in virtù del lodo arbitrale, la somma di € 12.127.065.

I valori in cassa sono costituiti interamente da denaro, e l'iscrizione in bilancio è avvenuta al valore nominale.

D) Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2014	€	522.110
Saldo al 31/12/2013	€	275.335
Variazione	€	246.775

Il saldo dei ratei e risconti attivi è così composto:

- risconti attivi: il saldo di € 56.202 riflette la quota di competenza del prossimo esercizio delle assicurazioni pagate nel corso del 2014 e di ulteriori costi a cavallo dell'esercizio (es utenze);
- ratei attivi di € 465.908 rappresentano gli interessi maturati alla data di chiusura dell'esercizio ma non ancora accreditati sui conti correnti bancari.

Descrizione voci del passivo

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2014	€	67.444.886
Saldo al 31/12/2013	€	65.201.225
Variazione	€	2.243.661

VOCE	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	UTILI/PERDITE A NUOVO	RISULTATO DI ESERCIZIO	TOTALE
All'inizio dell'esercizio precedente	64.000.000	53.472	- 7.666.053	5.527.536	61.914.955
Destinazione del risultato di es.			5.527.536	-5.527.536	
Attribuzione di dividendi					
Altre destinazioni					
Altre variazioni					
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo utile esercizi precedenti					
Risultato dell'esercizio				3.286.271	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	64.000.000	53.472	- 2.138.518	3.286.271	65.201.225
Destinazione del risultato dell'esercizio					
Attribuzione di dividendi					
Altre destinazioni					
Altre variazioni		57.387	3.228.883	- 3.286.271	
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo utile esercizi precedenti					
Risultato dell'esercizio corrente				2.243.662	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	64.000.000	110.859	1.090.365	2.243.662	67.444.886

Si ricorda come l'intero capitale sociale è posseduto dal socio unico Fondazione Enpam.

Si riporta inoltre il prospetto di utilizzo degli utili dell'esercizio precedente come consigliato dall' Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.):

VOCE	IMPORTO	UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE	UTILIZZO DEI TRE ESERCIZI PRECEDENTI	
				Copertura Perdite	Altre ragioni
Capitale	64.000.000				
Riserve di capitale					
Riserve di utile:					
Utili a nuovo	1.090.365	A-B-C			
Riserva legale	110.859	A-B			
Totale					
Quota non di distribuibile	64.110.859				
Residua quota non distribuibile					

Nota: A Aumento di capitale, B Copertura perdite, C distribuzione ai soci

B) Fondo rischi e oneri

B) II Fondi per imposte anche differite

Saldo al 31/12/2014	€	217.616
Saldo al 31/12/2013	€	217.616
Variazione	€	0

Il Fondo riflette l'accantonamento eseguito nello scorso esercizio per il contenzioso annualità 2010 e 2011 afferente l'immobile in usufrutto denominato Hotel Raphael.

L'accantonamento prudenziale si è reso necessario in quanto il Comune di Roma con avvisi di accertamento, ha contestato alla società, la sussistenza del vincolo storico artistico sulla struttura, ai sensi del Dlgs 42/2004, ricalcolando l'imposta ICI in via ordinaria anziché sulla base della normativa vigente che prevede l'applicazione delle tariffe di estimo più vantaggiose.

La società ha adottato nei tempi utili di legge gli opportuni strumenti deflattivi del contenzioso tributario, ed ha proposto ricorso oggi pendente presso la CTP di Roma.

Prudenzialmente quindi si è proceduto ad accantonare il debito per imposte e interessi richiesti, non si segnalano pertanto variazioni.

B III Fondo Rischi ed oneri

Saldo al 31/12/2014	€	7.686.902
Saldo al 31/12/2013	€	7.686.902
Variazione	€	0

L'istituzione del fondo rischi e oneri è stato eseguito in conformità all'articolo 2423 bis cc, come conseguenza della notifica del lodo arbitrale alla società avvenuta in data 02/03/2013, sulle cui statuizioni si rinvia a quanto già esposto, e non subisce variazioni rispetto al precedente esercizio.

C) TFR di Lavoro Subordinato

Saldo al 31/12/2014	€	229.497
Saldo al 31/12/2013	€	143.939
Variazione	€	85.558

Il fondo Trattamento Fine Rapporto si è incrementato di Euro 85.558 in relazione alle quote maturate nell'esercizio in conformita' alle disposizioni legislative e contrattuali vigenti. Si segnala che alla data di chiusura del presente esercizio la società ha in forza 33 dipendenti con contratto di lavoro subordinato del settore commercio, oltre a 25 distaccati dalla Fondazione Enpam.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2014	€	192.515.678
Saldo al 31/12/2013	€	190.171.055
Variazione	€	2.344.623

VOCE	IMPORTO	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	TOTALE
Verso soci per finanziamenti	180.000.000	0	180.000.000	180.000.000
Verso soci altri debiti	4.128.163	4.128.163	0	4.128.163
Verso fornitori	3.709.347	3.709.347	0	3.709.347
Fatture da ricevere	530.996	530.996	0	530.996
Fatture da ricevere c/terzi	2.251.545	2.251.545	0	2.251.545
Verso Erario	544.801	544.801	0	544.801
Versi Istituti di Previdenza	147.570	147.570	0	147.570
Altri debiti	1.203.257	602.782	600.475	1.203.257
Totale	192.515.679	11.915.204	180.600.475	192.515.679

La voce debiti per finanziamenti soci è relativa al finanziamento fruttifero erogato dal Socio Unico Fondazione Enpam, secondo al seguente tempistica:

ANNO	IMPORTO	INTERESSI ANNUI	TASSO
2003	75.000.000	1.500.000	2%
2004	50.000.000	1.000.000	
2005	45.000.000	900.000	
2006	10.000.000	200.000	
Totale	180.000.000	3.600.000	

Per tale finanziamento si sta studiando un piano di restituzione, che sarà definito una volta completata l'indirizzo contrattuale dei principali immobili oggi in locazione con scadenza al termine del prossimo esercizio.

Relativamente all'importo di € 4.128.163, in esso è stata contabilizzata la somma di € 3.600.000 a titolo di interessi sul predetto finanziamento erogati al netto della ritenuta di legge nel corso del mese di gennaio 2015, oltre ad ulteriori

riaddebiti quali le competenze del IV trimestre del personale in forza del Socio Unico e distaccato presso la società (€ 253.006).

La voce debiti verso fornitori con breve scadenza è relativa alle forniture di servizi relative all'ultima parte dell'esercizio, mentre quelli per fatture da ricevere rappresentano l'accantonamento di costi di competenza dell'esercizio che troveranno la loro manifestazione numeraria nel corso del 2015, di cui € 2.251.545 afferenti la gestione del patrimonio immobiliare del Socio Unico.

I debiti tributari e previdenziali rispecchiano il saldo delle ritenute da versare nel prossimo esercizio, per trattenute eseguite sia su redditi di lavoro autonomo che dipendente.

Gli altri debiti afferiscono ai depositi cauzionali ricevuti ed ammontanti ad € 600.475 per la parte scadente oltre l'esercizio, mentre la parte a breve è riconducibile ai decimi trattenuti su lavori che saranno fatturate alla società dopo gli opportuni collaudi (€ 72.165), nonché a note di credito da emettere nei confronti del conduttore BMT SRL (296.182) per i canoni fatturati sino all'emanazione del lodo (marzo 2013), per l'emissione delle quali si è in attesa della definizione del contenzioso oggi pendente presso la Corte di Cassazione.

Un ulteriore importo di € 171.257 è sempre stato contabilizzato nei debiti diversi quale premio da erogarsi nel mese di febbraio 2015 a favore del personale dipendente, e di competenza dell'esercizio cui afferisce la presente nota integrativa.

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2014	€	594.417
Saldo al 31/12/2013	€	342.582
Variazione	€	251.835

Nella voce risconti passivi sono stati contabilizzati per € 71.429 il contributo ottenuto dalla RTI per l'esecuzione della centrale termica, oltre all'importo di € 219.988 corrispondente all'emesso per la locazione BMT riferibile ai primi due trimestri del 2012, che in virtù del lodo arbitrale precitato dovrebbero essere restituiti a titolo di risarcimento danni, gli stessi in fase di bilancio 2012 sono stati riscontati in attesa della definizione dell'impugnazione del lodo presso la Corte di Appello di Roma, contenzioso oggi pendente presso la Corte di Cassazione.

Nell'ambito dei risconti è stata contabilizzata anche la somma di € 300.000 a titolo di canoni di locazione fatturati anticipatamente e di competenza del successivo esercizio.

CONTI D'ORDINE

Il sistema dei conti d'ordine è relativo al sistema degli impegni per beni di terzi, in particolare vi si rilevano gli importi da pagare nei prossimi esercizi dei canoni di usufrutto che la società deve corrispondere alla Fondazione Enpam, per le cessioni avvenute nel corso del 2003, 2007 e 2009, alla luce della rivisitazione degli atti di usufrutto, come da delibere della

Fondazione Enpam del 14/12/2012 e della società del 20/12/2012, che prevedono un canone di usufrutto a favore del socio unico di € 3.000.000 annui sino al 2024.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della Produzione

Ricavi della produzione

Saldo al 31/12/2014	€	28.664.332
Saldo al 31/12/2013	€	28.027.371
Variazione	€	636.961

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2014	IMPORTO AL 31/12/2013	VARIAZIONE
Ricavi per locazioni	23.830.690	23.374.090	456.600
Ricavi per gestione c/terzi	3.924.052	3.600.000	324.052
Altri ricavi	909.590	1.053.281	-143.691
Totale	28.664.332	28.027.371	636.961

I ricavi delle vendite sono riferibili:

- quanto ad € 23.830.690 agli affitti attivi di competenza dell'esercizio, maturati sulla locazione dei beni immobili alberghieri e non, sia in proprietà che ricevuti in usufrutto dal Socio Unico.
- quanto ad € 3.600.000 quale compenso per la gestione dei servizi integrati in favore del socio unico, che vede applicato un compenso mensile di € 300.000 oltre iva di legge, mentre la restante parte è riferibile al compenso derivante dall'attività di dismissione immobiliare del comparto residenziale in Roma;
- quanto gli altri ricavi gli stessi consistono nel 50% dell'imposta di registro pagata sui contratti d'affitto e riaddebitata ai singoli conduttori (€ 119.640), agli oneri accessori fatturati ai conduttori per spese condominiali (€ 749.270), ed € 7.361 per la quota parte di competenza del contributo erogato dal conduttore RTI nel 2009 e 2010 per il rifacimento della centrale termica.

Costi della produzione

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi della produzione

Saldo al 31/12/2014	€	22.796.304
Saldo al 31/12/2013	€	21.481.140
Variazione	€	1.315.164

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2014	IMPORTO AL 31/12/2013	VARIAZIONE
Costi per acquisto di materie prime	5.494	27.667	-22.173
Costo per servizi	3.415.410	2.999.943	415.467
Costo per godimento beni di terzi	3.018.000	3.000.000	18.000
Costo del personale	2.517.956	1.837.240	680.716
Ammortamenti	7.558.970	7.520.065	38.905
Accantonamento per svalutazione crediti	0	0	0
Accantonamento per rischi	0	0	0
Oneri diversi di gestione	6.280.474	6.096.225	184.249
Totale	22.796.304	21.481.140	1.315.164

Di seguito per una maggior comprensione delle più salienti voci di costo, si illustrano con la tabella seguente il dettaglio dei costi per servizi, nelle voci maggiormente rappresentative:

VOCE	IMPORTO		IMPORTO
Utenze elettriche/telefoniche	134.217	Progettazione archivio	120.217
Manutenzioni a carico proprietà	206.057	Intermediazioni immobiliari	39.000
Legali	218.877	Consulenze legali su L. 163	17.160
Oneri accessori	747.798	Perizie assicurative	88.237
Assicurazioni	26.013	Revisione di bilancio	15.407
Noleggi e canoni di manutenzione	159.519	Due diligence fatturati alberghi in usufrutto	72.622
Pulizie	45.600	Servizi tecnici e manager building manager	207.558
Consulenza del lavoro e gestione personale	44.729	Compensi CdA	383.357
Spese PPTT	32.062	Compensi Collegio Sindacale	133.931
Oneri bancari	29.874	Compensi e rimborsi commissioni di controllo	37.040
Servizi O.S.	67.040	Compensi collaborazioni coordinate	303.361
Cons. fiscale, soc., amm. e gestione usufrutto	60.000	Inps azienda su compensi parasubordinati	100.195

Mentre per un maggior dettaglio di informativa vengono dettagliati i compensi attribuiti agli organi societari

CDA	ONORARI	INDENNITA'	MEDAGLIE		RIMBORSI	TOTALE
			IMPORTO	N.°		
Presidente	72.000	810	3.132	6	155	76.097
N. 8 Consiglieri	230.400	38.100	22.464	6	16.296	307.260
Totale	302.400	38.910	25.596		16.451	383.357

Nell'anno si sono tenute 6 riunioni di Consiglio, a partire dal 07/08/2013 si è aggiunto un nuovo Consigliere.

CS	ONORARI	INDENNITA'	MEDAGLIE		RIMBORSI	TOTALE
			IMPORTO	N.°		
Presidente	45.000	930	6.804	13	855	53.589
N. 2 Effettivi	58.752	5.230	12.869	13	3.491	80.342
Totale	103.752	6.160	19.673		4.346	133.931

Si segnala che in ossequio a quanto deliberato dal Consiglio Nazionale della Fondazione Enpam in data 28/06/2014, a far data dal 01/09/2014 gli importi afferenti le medaglie di presenza, sono state ridotte del 10%, e risultano pertanto determinate in € 486,00 anziché 540,00;

mentre le indennità di trasferta sono state ridotte del 20%, e pertanto risultano essere quantificate in € 360,00 anziché 450,00.

Tali nuovi importi - oltre ad una ulteriore riduzioni dei rimborsi spese -, sono applicabili sia ai componenti del CdA che del Collegio Sindacale.

Si segnala che nel precedente esercizio gli emolumenti consuntivati ammontavano per il CdA ad € 362.597, e per il Collegio Sindacale ad € 147.841.

Relativamente agli altri costi della produzione si segnala che:

il costo per godimento dei beni di terzi è relativo essenzialmente ai canoni concessori di usufrutto, da versare annualmente alla Fondazione Enpam, aggiornato dell'adeguamento istat;

Il costo del personale è relativo alle risorse distaccate presso la società per € 595.948, e per quello assunto direttamente € 1.397.458, in quest'ultimo importo sono stati contabilizzati i premi erogati nel corso dell'esercizio successivo ma di competenza del 2014.

Gli ammortamenti assommano ad € 7.558.970 sia per i lavori su beni di terzi il cui accantonamento è eseguito in funzione della durata residua della concessione del diritto di usufrutto (2024) sia per le immobilizzazioni materiali.

Tra gli oneri diversi di gestione l'importo maggiormente rilevante è rappresentato dall'Imposta municipale (I.M.U. e TASI) pagata nel corso del 2014 per Euro 5.851.074.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2014	€	-79.597
Saldo al 31/12/2013	€	731.809
Variazione	€	-811.406

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2014	IMPORTO AL 31/12/2013	VARIAZIONE
Proventi finanziari	3.524.104	4.332.798	-808.694
Oneri finanziari	-3.603.701	-3.600.989	-2.712
Totale	-79.597	731.809	-811.406

Proventi finanziari

Sono rappresentati essenzialmente dalla maturazione degli interessi attivi di competenza dell'esercizio maturati su crediti iscritti nell'attivo riferibili essenzialmente ai conti correnti bancari, ed alle operazioni di time deposit.

Oneri finanziari

Sono prevalentemente riferibili agli interessi passivi maturati sul finanziamento fruttifero del socio unico Fondazione Enpam, ed ammontano ad Euro 3.600.000.

F) Proventi e oneri straordinari

G)

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2014	IMPORTO AL 31/12/2013	VARIAZIONE
Proventi straordinari	84.357	2.350	82.007
Oneri straordinari	-36.230	-239.547	203.317
Totale	48.127	-237.197	357.784

Relativamente ai proventi straordinari, sono stati contabilizzati per circa € 65.000 maggior canoni su conguagli da minimino garantito, di competenza del precedente esercizio, e determinati successivamente alla chiusura del bilancio al 31/12/2013; mentre nell'ambito degli oneri straordinari oltre a rettifiche per imputazioni di costi in base al principio di competenza economica, sono state contabilizzate le imposte di esercizio riferibili ai predetti proventi e non accantonate nel corso del 2013.

Imposte di esercizio

Si segnalano accantonamenti per Ires pari ad € 2.895.354 ed Irap per € 697.542, accantonamenti effettuati sulla scorta della normativa vigente, si segnala inoltre che non si è resa necessaria l'iscrizione in bilancio né di imposte differite attive né di imposte differite passive.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Ai sensi dell'articolo 2427 si segnala quanto segue:

n° 3 bis non si è provveduto ad effettuare riduzione di valore alle immobilizzazioni materiali ed immateriali;

n° 5 non si possiedono partecipazioni in imprese controllate o collegate;

n° 6 bis non si registrano effetti significativi nelle variazioni nei cambi valutari;

n° 6 ter non sussistono debiti o crediti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine;

n° 8 non vi sono oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo patrimoniale;

n°16 i compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale sono i seguenti:

€ 72.000 per il Presidente del CdA, € 28.800 per il Consigliere in carica (n.8), € 45.000 per il Presidente del Collegio Sindacale ed € 28.800 per i Sindaci effettivi:

n° 16 bis il compenso spettante alla società di revisione è di € 15.000;

n° 22 non sono stati negoziati contratti di leasing;

n° 22 bis si segnala che:

- Gli interessi passivi sul finanziamento del socio unico ammontano a € 3.600.000 e sono calcolati al tasso del 2,00% fisso con beneficio da parte della Società;
- La società nel corso del 2014 ha percepito ricavi di competenza dal socio unico per complessivi € 3.924.052 quale compenso per l'attività di gestione del patrimonio immobiliare del socio unico e attività di dismissione immobiliare;
- La società eroga al socio unico un canone concessorio del diritto di usufrutto di € 3.000.000 annui oltre istat di legge;
- La società usufruisce di personale distaccato dalla Fondazione Enpam rimborsando a quest'ultima le eccedenze rispetto al minimo tabellare che per l'anno in corso sono ammontate ad € 596.000

n°22 ter non si segnalano operazioni fuori bilancio.

BILANCIO DELL'ENTE CHE ESERCITA LA DIREZIONE E COORDINAMENTO

Ai sensi dell'articolo 2497 bis c.c. si comunica che la società è sottoposta a direzione e coordinamento da parte della da parte del socio unico Fondazione Enpam (Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici ed Odontoiatri), di cui si allegano i dati dell'ultimo bilancio approvato al 31/12/2013

Attivo	2013	Passivo	2013
Immobilizzazioni	8.283.880.674	P. netto	14.971.524.150
Attivo circolante	6.616.620.764	Fondi rischi e oneri	49.908.670
Ratei e risconti attivi	287.155.623	TFR	17.103.065
		Debiti	140.701.201
		Ratei e risconti passivi	8.419.975
Totale	15.187.657.061		15.187.657.061

Conto economico	2013
Valore della produzione	2.325.419.854
Costi della produzione	1.475.425.532
Differenza	849.994.322
Proventi e oneri finanziari	211.534.480
Rettifiche attività finanziarie	-24.220.458
Proventi e oneri straordinari	140.294.670
Risultato prima delle imposte	1.177.603.014
Imposte	24.357.108
Utile di esercizio	1.153.245.906

RENDICONTO FINANZIARIO

Sulla base del novellato Principio Contabile OIC n. 10, si allega nella presente nota integrativa il rendiconto finanziario per margini, basato sulle variazioni della liquidità intervenuta tra l'inizio e la fine del presente esercizio, confrontate con il precedente esercizio.

In particolare si segnala che il nuovo OIC 10 rispetto al precedente OIC 12 ha provveduto a:

•eliminare la risorsa finanziaria del capitale circolante netto;

•riformulare le definizioni di gestione reddituale, attività di investimento e attività di finanziamento;

•inserire alcune indicazioni circa l'aggiunta, il raggruppamento e la suddivisione dei flussi finanziari; è stato, inoltre, inserito il generale divieto di compensazione tra flussi finanziari;

•introdurre la distinzione tra flussi finanziari derivanti dal capitale proprio o dal capitale di debito nella presentazione del

flusso dell'attività di finanziamento;

•specificare, che i flussi finanziari connessi ai derivati di copertura sono presentati nella stessa categoria dei flussi finanziari dell'elemento coperto;

RENDICONTO FINANZIARIO	2014 VS 2013	2013 VS 2012
UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO		
+ UTILE NETTO IMPOSTE	2.243.662	3.286.271
- PLUSVALENZA DA REALIZZO IMMOBILIZZAZIONI		
- DISTRIBUZIONE DI UTILI		
UTILE DI ESERCIZIO PRIMA DI PLUS/MINUSVALENZE	2.243.662	3.286.271
RETTIFICHE PER ELEMENTI NON MONETARI		
+ AMMORTAMENTI	7.558.970	7.520.065
+ VARIAZIONE NEI FONDI RISCHI ED ONERI		217.616
+ SVALUTAZIONI DI IMMOBILIZZAZIONI		
FLUSSO FINANZIARIO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CCN	7.558.970	7.737.681
VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		
- VARIAZIONI NEI CREDITI A BREVE E RATEI RISCONTI	-164.772	- 3.562.655
+ VARIAZIONE NEI DEBITI A BREVE RATEI E RISCONTI	2.145.817	- 3.457.430
- CREDITI A M/L TERMINE	623	
+DEBITI A M/L TERMINE	450.641	
+VARIAZIONI NEL TFR	85.558	47.453
FLUSSO FINANZIARIO DOPO LE VARIAZIONI DEL CCN	2.847.411	152.678
A) FLUSSO FINANZIARIO DERIVANTE DALLA GESTIONE REDDITUALE	***12.650.043***	***11.176.630***
- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	171.649	9.522.194
- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	40.913	297.257
- IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
+ DISINVESTIMENTI		
B) CASH FLOW DA ATTIVITA' D'INVESTIMENTO IN IMMOBILIZZAZIONI	***-212.563***	***-9.819.451***
MEZZI DI TERZI		
+ ACCENSIONE DI FINANZIAMENTI		
+ INCREMENTO DEBITI VERSO BANCHE		
- RIMBORSO FINANZIAMENTI		
MEZZI PROPRI		
+ AUMENTO DI CAPITALE A PAGAMENTO		
+ FINANZIAMENTO SOCI		
- RIMBORSO DI CAPITALE		
C) CASH FLOW DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
D) CASH FLOW D'ESERCIZIO (A+/-B+/-C)	12.437.481	1.357.179
DISPONIBILITA' INIZIALI	142.626.226	141.269.047
DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI	155.063.707	142.626.226

Come previsto dall'OIC n.10 si segnala che sul conto corrente acceso presso il MPS sussiste il vincolo per € 12.127.000.

CONCLUSIONI

Il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il presente bilancio è conforme al documento in versione XBRL presentabile presso la CCIAA di Roma.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Alberto Oliveti

ENPAM REAL ESTATE SRL a socio unico

Società sottoposta alla Direzione e Coordinamento ex art. 2497 bis c.c. da parte del Socio Unico Fondazioane E.N.P.A.M.

Sede Legale: Via Barberini 3 – 00187 – Roma

Capitale Sociale € 64.000.000,00 i.v.

Cf Iscriz. Reg. Imprese di Roma 07347921004

REA 1026593

INTRODUZIONE

Al socio unico Fondazione Enpam,

il bilancio chiuso al 31.12.2014 che sottoponiamo alla vostra approvazione, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato redatto in osservanza alle disposizioni in materia previste dal codice civile, come modificate dai D.Lgs. n. 127/91, n. 6/2003 e n. 37/2004.

L'utile di esercizio risulta pari a euro 2.243.662, al netto delle relative imposte di euro 3.592.896 e dopo aver effettuato ammortamenti per euro 7.558.970, mentre nell'esercizio precedente la società aveva conseguito un utile di € 3.286.271, tale risultato ha dato modo al Consiglio di Amministrazione dal momento della sua investitura, di completare la copertura delle perdite pregresse, grazie ad una attenta ed oculata gestione strategica del patrimonio usufruttuario ed in proprietà.

Le locazioni ammontano ad € 23.830.690 ed hanno registrato un incremento di € 456.600, per effetto principalmente dei conguagli sui canoni a minimo garantito registrati in misura superiore rispetto allo scorso esercizio.

Il costo del lavoro, ha visto un incremento in valore assoluto rispetto al precedente esercizio, passando da € 1.837.240 del 2013, a € 2.517.956 con una propria incidenza percentuale che è pari al 8,78% sul valore della produzione, mentre il margine operativo lordo passa da euro 14.066.296 a euro 13.426.998 con un decremento del 4,8%, mentre il confronto tra il 2013 ed il 2012 faceva evidenziare un decremento dell'11%.

La differenza tra proventi ed oneri finanziari chiude con un saldo netto negativo e passa da euro 731.809 del periodo precedente agli attuali – 79.597 euro, questo per effetto della riduzione dei tassi di interesse applicati sulle giacenze di cassa impiegate prevalentemente in time deposit.

Il saldo della posizione finanziaria, seppur in netta riduzione rispetto al precedente esercizio, riesce comunque a coprire abbondantemente gli oneri finanziari di gestione.

ATTIVITA' PER CONTO TERZI

L'ambito della gestione del portafoglio immobiliare registra oltre 7.200 contratti in essere alla data del 31 dicembre 2014.

La contrattualistica del comparto residenziale ha interessato la stipula di n. 298 nuovi contratti ad uso abitativo (di cui nr. 99 sull'area territoriale di Roma), il rinnovo di circa nr. 759 contratti di locazione (di cui nr. 731 sull'area territoriale di Roma), oltre a nr. 48 atti aggiuntivi.

Atteso che nel corso dell'anno si è provveduto a dare seguito e continuità a tutte le attività già in carico all'Ufficio – attività con carattere di *back-office* e con carattere di *front-office* con rapporti di servizio diretto con i vari conduttori - l'ambito contrattualistico residenziale è stato interessato da nuovi impegni inerenti l'inizio del processo di dismissione degli immobili del comparto residenziale romano, impegni che hanno comportato l'introduzione di nuove procedure operative e di controllo in grado di disciplinare le diverse attività da svolgere.

A tal proposito, sono state implementate le attività di verifica della titolarità dei Soci iscritti alle Cooperative rispetto alle posizioni contrattuali, nonché di periodica redazione di un tableau de bord cronologico e rappresentativo delle variazioni contrattuali aggiornate di ogni singolo conduttore.

Altresì, a ridosso dei rogiti, l'Ufficio ha proceduto alla trasmissione dei contratti originali alle Cooperative di riferimento e relativamente ai conduttori che non hanno esercitato l'opzione di acquisto.

Tale attività ha interessato i seguenti periodi e immobili:

- ✓ 16 luglio 2014: via degli Estensi, 91/93
- ✓ 30 luglio 2014: via San Romano, 15
- ✓ 06 agosto 2014: via di Torre Gaia, 122/124
- ✓ 19 dicembre 2014: via F. Tovaglieri, 185
- ✓ 22 dicembre 2014: via A. Friggeri, 131

Inoltre, a seguito dell'introduzione dell'obbligo di trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) in attuazione della legge n.90/2013, il personale dell'Ufficio (nr. 4 risorse) è stato ancora interessato da nuovi impegni inerenti l'espletamento delle attività che si sono rese funzionali alla stesura dei documenti previsti dalla legge (reperimento dei dati anche tramite compilazione questionario con conduttore in sede di stipula, trasmissione dell'APE al conduttore unitamente al contratto di locazione registrato).

Per quanto concerne la contrattualistica del comparto non residenziale sono stati stipulati complessivamente n. 29 contratti di locazione tra nuove locazioni (con una rendita complessiva annua prevista di oltre euro 1,3 ML) e rinegoziazioni (mantenimento di una rendita annua di oltre euro 1,1 ML) sempre tese al mantenimento dei conduttori nei nostri stabili.

Contestualmente, sono state avviate 157 procedure legali per titoli diversi; 142 azioni di sfratto per morosità e recupero crediti (di cui 20 sull'area territoriale di Roma) per un valore complessivo di oltre euro 2,7 ML. Parallelamente si è proceduto, sempre nell'ambito di recupero dei crediti, ad inviare 301 lettere di sollecito di

pagamento per un valore complessivo di oltre euro 2,5 ML di cui si è incassato al 31 dicembre 2014 oltre euro 0,7 ML.

Proseguono le positive sinergie tra gli uffici tecnici ed amministrativi nell'ambito della gestione della polizza globale fabbricati corrente con la UGF Unipol, interessando l'apertura di 821 sinistri e incassando - per danni strutturali e dunque per conto della proprietà - oltre euro 495.000,00 di competenza dell'esercizio 2014.

Per la gestione patrimoniale del portafoglio immobiliare, nel corso del 2014 si evidenzia una emissione media mensile di oltre 6.131 MAV, per un valore complessivo di fatturazione di oltre euro 79,4 ML.

Seguono tabelle rappresentative dell'andamento che ha interessato la gestione dei crediti verso locatari nel corso dell'anno 2014.

Portafoglio Immobiliare	Area	Emissione 2014	di cui Canoni	di cui Recupero Canoni
Non Residenziale	Roma	8.804	*7.800*	*16*
	Milano	14.006	*11.870*	*0*
	Altro	1.651	*1.423*	*0*
	Totale	*24.461*	*21.093*	*16*
Residenziale	Roma	40.121	*32.489*	*1.388*
	Milano	12.659	*9.020*	*205*
	Altro	2.254	*1.956*	*0*
	Totale	*55.034*	*43.465*	*1.593*
Totale		79.495	*64.558*	*1.609*

Tab. 1 – Emissione Anno 2014 Gestione in House. Valori x1.000

Portafoglio Immobiliare	Area	Aperto 2014	Incidenza %	IQ 2014	IIQ 2014	IIIQ 2014	IVQ 2014
Non Residenziale	Roma	1.866	52,86%	580	590	308	388
	Milano	1.223	34,65%	236	277	292	418
	Altro	441	12,49%	0	59	57	325
	Totale	*3.530*	*100%*	816	926	657	1.131
Residenziale	Roma	4.166	67,36%	629	726	913	1.898
	Milano	1.573	25,43%	262	326	417	568
	Altro	446	7,21%	87	117	97	145
	Totale	*6.185*	*100%*	978	1.169	1.427	2.611
Totale		9.715		1.794	2.095	2.084	3.742

Tab. 2 – Aging 2014 Gestione in House. Valori x1.000

Con riferimento ai dati patrimoniali di gestione del portafoglio immobiliare, prosegue l'impegno e l'attenzione degli uffici di Tesoreria del Servizio Contabilità e Bilanci della ERE alla continua riconciliazione dei pagamenti extra M.AV. da parte dei conduttori, contenendo il saldo del conto transitorio "Crediti v/locatari da attribuire".

GESTIONE IMMOBILI IN PROPRIETA' ED USUFRUTTO

La gestione degli immobili in proprietà ed usufrutto ha fatto registrare nel corso del 2014 locazioni per € 23.830.690 oltre iva di legge, a fronte di canoni di competenza registrati nel precedente esercizio pari ad € 23.374.090.

Come accennato nelle premesse della presente relazione, l'incremento è dovuto principalmente alla rivisitazione del canone di locazione per l'anno in corso, di alcuni contratti di locazione (immobili in Segrate e Corso Como), oltrechè al raggiungimento di maggior livelli di fatturato conseguiti da conduttori in regime di minimo garantito, (canone di locazione parametrato ad una percentuale del fatturato annuo), eventi che hanno comportato un incremento delle locazioni misurabile in circa il 2%.

A tal proposito si segnala che nel corso dell'esercizio la società ha avviato una serie di due diligence nei confronti di alcuni conduttori, ed in particolare quello delle principali strutture alberghiere, al fine di garantirsi la bontà e congruità dei fatturati comunicati su cui calcolare gli eventuali conguagli rispetto al minimo garantito.

Uno dei risultati principali, è stato quello dell'evidenza di alcune discordanze tra quanto comunicato e riscontrato in sede di due diligence nei confronti del conduttore Atahotels, per il quale si ricorda si applica un canone minimo garantito pari al 20% del fatturato del Gruppo dell'anno 2011.

La predetta attività di riscontro ha determinato un maggior fatturato complessivo (2011) di circa € 365.000 pari ad un maggior canone di € 73.000 per ogni anno dal 2011 al 2013.

Per tale importo –ai fini del principio di prudenza- non si è iscritta nel presente bilancio alcuna voce creditoria, che ad oggi è in corso di confutazione con il conduttore.

*****

Con riferimento alla gestione immobiliare in proprietà, non vi sono state né nuove acquisizioni nè alienazioni, permanendo quindi la medesima struttura degli esercizi passati e consistente nella locazione alla Municipalizzata AMA spa.

A tal proposito si segnala che la Enpam RE, già a partire dall'estate del 2012, ha avviato un contenzioso con la società conduttrice al fine di pervenire ad un rientro della morosità per canoni di locazione.

Ad oggi, grazie ad una copiosa ed efficacie azione processuale, la morosità registrata dal conduttore è scesa alla fine dell'esercizio a circa euro 416.000 pari ai canoni di locazione del quarto trimestre 2014, mentre alla data di chiusura del precedente bilancio, il canone dovuto dalla conduttrice rifletteva il debito per il periodo giugno 2012-dicembre 2013, pari ad euro 2.600.000 c.ca.

*****

Con specifico riferimento al settore gestione immobili in usufrutto, che come conosciuto consta prettamente di strutture a destinazione ricettiva, ha fatto conseguire un fatturato di € 22.468.909 e non è stato interessato da ulteriori conferimenti rispetto agli anni precedenti.

Per area geografica, si indicano i singoli canoni di locazione per struttura sia in proprietà che in usufrutto:

ROMA		MILANO	
SEDE AMA CALDERON DE LA BARCA	1.361.781	UNA HOTELS	799.175
RAPHAEL HOTEL	805.804	COMPLESSO PORTA ROMANA	957.666
HOTEL DELLE NAZIONI	821.671	BANCA SELLA	163.671
HOTEL GENOVA	572.673	COMPLESSO VIA TRIVULZIO	525.454
COIN	1.655.612	ATAHOTELS EXECUTIVE	2.862.225
ATAHOTELS VILLA PAMPHILI	1.896.215	ATAHOTELS CLASS	112.000
SEGRATE		**VILLASIMIUS**	
COMPLESSO SEGRATE	2.385.887	ATAHOTELS TANKA VILLAGE	5.103.650
PIEVE EMANUELE		**MONTEGROTTO**	
ATAHOTELS QUARK	1.218.246	HOTEL DES BAINS	312.320
ATAHOTELS RIPAMONTI RESIDENCE	2.276.638		

*****

La società anche nel corso dell'esercizio ha provveduto all'esecuzione di interventi per manutenzioni straordinarie, al fine di garantire livelli di efficienza delle strutture locate, interventi che possono essere quantificati in euro 248.787.

STRUTTURA AZIENDALE

A fine esercizio l'organico dalla società era pari a 33 risorse, di cui 5 a tempo determinato, oltre a 25 dipendenti ENPAM distaccati presso la Enpam Real Estate srl.

Nel corso del 2014, in attuazione del programma di sviluppo dell'organizzazione ERE 2.0, sono state inserite in organico alcune figure professionali, di seguito riportate in ordine cronologico di assunzione:

- ✓ Nr. 1 Dirigente A con contratto biennale;
- ✓ Nr. 2 Area A con contratto a tempo indeterminato, nella funzione Sistemi Informativi;
- ✓ Nr. 1 Quadro con contratto a tempo indeterminato, nella funzione Internal Auditing.

Nel periodo di interesse sono altresì intervenute nr. 3 uscite, riguardanti il personale in distacco e più precisamente, un rientro in Fondazione e due pensionamenti.

Importante aspetto da sottolineare è stato l'inizio dei rapporti che la Enpam Real Estate srl ha fortemente voluto instaurare con le realtà universitarie, con la promozione di programmi di formazione da dedicare ai neolaureati nell'ambito della gestione del real estate con l'individuazione di figure interne di tutoring.

Relativamente ai rapporti giuridici con il personale, con decorrenza 1 marzo 2014, si è concluso il processo di armonizzazione contrattuale che ha portato all'adozione del CCNL ADEPP anche nei confronti di tutto il personale dipendente della Enpam Real Estate srl. Successivamente si è proceduto, tramite contrattazione integrativa di 2° livello, a regolamentare l'istituto contrattuale del Premio Aziendale di Risultato attribuito al personale ERE a seguito della valutazione del contributo individuale al raggiungimento degli obiettivi aziendali riferiti all'anno 2014.

Sotto il profilo organizzativo, l'anno 2014 ha portato al consolidamento della funzione commerciale, la quale contribuisce in modo significativo al processo di conferimento a fondi immobiliari attualmente in corso di esecuzione.

L'insediamento delle nuove figure professionali ha determinato l'avviamento e il consolidamento delle già previste funzioni aziendali di Affari Legali, di Internal Auditing e di Sistemi Informativi, una più definita individuazione dei diversi profili di responsabilità e una migliore gestione dei processi operativi interni.

In particolare, con l'attivazione della funzione di internal auditing è stata avviata un'attività di formalizzazione e aggiornamento delle procedure operative interne che nel mese di dicembre ha portato all'approvazione della procedura POP_07 "Gestione crediti per morosità".

Relativamente alle condizioni ambientali interne dei lavoratori, non si registrano eventi che possano incidere negativamente sulla salubrità e la qualità lavorativa degli stessi e sono stati presi tutti gli accorgimenti affinché il trattamento ad essi riservato risponda alle condizioni contrattuali di inquadramento.

INFORMAZIONI FINANZIARIE

La società nell'ambito della propria attività di gestione immobiliare, ha fatto fronte alle esigenze gestionali con flussi di cassa propri, senza intaccare la struttura dei capitali di terzi, che pertanto rimangono invariati rispetto agli esercizi precedenti.

Dall'analisi del rendiconto finanziario, allegato alla nota integrativa, si evidenzia la produzione di flussi finanziari netti per € 12.437.481 quale differenza tra giacenza finanziaria all'inizio ed alla fine dell'esercizio.

I flussi finanziari prodotti possono essere ricondotti oltre che dall'utile di esercizio, anche ed in buona parte dall'autofinanziamento generato dal processo di ammortamento dei cespiti materiali ed immateriali, e dalle variazioni intercorse nei debiti e crediti a breve e medio/lungo termine.

La liquidità in giacenza, è stata impiegata su conti correnti a regime di "time deposit", che a fronte di un vincolo di breve termine, hanno prodotto dei flussi finanziari per interessi attivi di € 3.524.104, che hanno compensato quasi totalmente gli oneri finanziari di gestione.

INFORMAZIONI PATRIMONIALI ED ECONOMICHE

Con riferimento all'articolo 2428 c.c. vengono inoltre fornite le seguenti informazioni.

Per quanto riguarda la situazione finanziaria e patrimoniale della società, lo stato patrimoniale risulta così riassumibile in termini finanziari:

STATO PATRIMONIALE		STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO		***PASSIVO***	
IMMOBILIZZAZIONI	84.443.171	*PATRIMONIO NETTO*	67.444.886
ATTIVO CIRCOLANTE	183.723.715	*FONDI RISCHI E TFR*	8.134.015
RATEI E RISCONTI ATTIVI	522.110	*RATEI E RISCONTI PASSIVI*	594.417
		DEBITI	192.515.678
TOTALE ATTIVITA'	**268.688.996**	***TOTALE PASSIVITA'***	**268.688.996**

e sulla base del disposto dell'articolo 2428 lo stato patrimoniale rielaborato per margini operativi.

A	IMMOBILIZZAZIONI OPERATIVE		84.443.171
	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	69.069.095	
	IMM. MATERIALI NETTE	15.374.076	
B	CAPITALE CIRCOLANTE OPERATIVO		10.584.911
	CREDITI V/CLIENTI	10.584.911	
C=A+B	CAPITALE INVESTITO OPERATIVO		95.028.082
D	(FONDI)		- 8.134.015
	(ALTRI FONDI RISCHI ED ONERI)	- 7.904.518	
	(F.DO TRATT.TO FINE RAPPORTO)	- 229.497	
E=C-D	CAP. INVESTITO OPERATIVO NETTO		86.894.067
F	ATTIVITA' FINANZIARIE COMPLESSIVE		173.660.914
	ALTRE ATTIVITA'	18.597.208	
	Crediti v/Erario 316.628		
	Atri crediti 17.758.470		
	Risconti attivi 522.110		
	LIQUIDITA'	155.063.706	
G=E+F	CAPITALE INVESTITO		260.554.981
H	CAPITALE PROPRIO		67.444.886
	CAPITALE VERSATO	64.000.000	
	RISERVE E RISULTATI A NUOVO	1.201.224	
	UTILE DELL'ESERCIZIO	2.243.662	
I	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A M/L		180.600.475
	DEBITI INFRAGRUPPO	180.000.000	
	ALTRI DEBITI	600.475	
L	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A BREVE		12.509.620
	DEBITI COMMERCIALI	6.491.887	
	ALTRI DEBITI A BREVE TERMINE	5.423.316	
	ALTRE PASSIVITA'	594.417	
M=H+I+L	CAPITALE RACCOLTO		260.554.981

Da una lettura del precedente prospetto, è possibile verificare come la società riesca ad equilibrare l'indebitamento a breve termine di € 12.509.620 con il capitale circolante operativo di € 10.584.911 e con le attività finanziarie totali di € 173.660.914, con le quali copre circa il 90% dell'indebitamento a media/lunga scadenza rappresentato essenzialmente dal finanziamento soci di € 180.000.000, a fronte del quale la società registra un investimento durevole rappresentato dalla capitalizzazione dei costi per ristrutturazione ed investimenti immobiliari per € 84.443.171 al netto degli ammortamenti.

Per quanto riguarda invece, la situazione reddituale, si sono registrati i seguenti dati

CONTO ECONOMICO	
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	5.868.028
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.836.558
IMPOSTE D'ESERCIZIO	3.592.896
RISULTATO D'ESERCIZIO	2.243.662

da cui si evince una differenza tra valore e costi della produzione di periodo di € 5.868.028, che al netto della gestione finanziaria e straordinaria comporta un risultato ante imposte di € 3.592.896.

Le imposte di periodo correnti assommano ad € 3.592.896, così dettagliabili:

IRES	€	2.895.354
IRAP	€	697.542
TOTALE	€	3.592.896

che una volta dedotte dal risultato lordo, fanno registrare un utile netto di esercizio pari ad € 2.243.662

Il tax ratio di periodo si attesta sul 60% del risultato lordo, per effetto delle riprese a tassazione dovute essenzialmente all'Imu di periodo (anche se in minima parte deducibile) per l'Ires, nonché ai fini Irap per il costo degli oneri finanziari e costo del personale.

Di seguito sono esposti come richiesto dall'articolo 2428 cc il conto economico riclassificato a valore aggiunto:

ENPAM REAL ESTATE SRL - ANALISI STRUTTURA ECONOMICA -				
		2014	2013	VARIAZIONI
A	RICAVI NETTI DELLE VENDITE	28.664.332	28.027.371	
B	*VALORE DELLA PRODUZIONE DI PERIODO*	*28.664.332*	*28.027.371*	*636.961*
C	COSTI PER MATERIE PRIME	5.494	27.667	
D	COSTI PER SERVIZI	3.415.410	2.999.943	
E	COSTO GOD. BENI DI TERZI	3.018.000	3.000.000	
F	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	6.280.474	6.096.225	
G	*VALORE AGGIUNTO DELLA GESTIONE ORDINARIA*	*15.944.954*	*15.903.536*	*41.418*
H	COSTO DEL LAVORO	2.517.956	1.837.240	
I	*MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)*	*13.426.998*	*14.066.296*	*- 639.298*
L	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	7.558.970	7.520.065	
M	*MARGINE OPERATIVO NETTO*	*5.868.028*	*6.546.231*	*- 678.203*
N	GESTIONE FINANZIARIA: PROVENTI FINANZIARI	3.524.104	4.332.798	
O	*RISULTATO ANTE ON. FIN. (EBIT)*	*9.392.132*	*10.879.029*	*- 1.486.897*
P	ONERI FINANZIARI	3.603.701	3.600.989	
Q	*RISULTATO DELLA GESTIONE ORDINARIA*	*5.788.431*	*7.278.040*	*- 1.489.609*
P	GESTIONE STRAORDINARIA	48.127 -	237.197	
Q	*PRE TAX PROFIT*	*5.836.558*	*7.040.843*	*- 1.204.285*
R	IMPOSTE	3.592.896	3.754.572	
S	*REDDITO NETTO D'ESERCIZIO*	*2.243.662*	*3.286.271*	*- 1.042.609*

La struttura economica per margini fa registrare un incremento del valore della produzione e del valore aggiunto – rispettivamente +636.961 e +41.418 per effetto dell'incremento dei ricavi lordi per locazioni, ed altri ricavi della gestione conto terzi.

I margini EBITDA ed EBIT subiscono un decremento di euro 1.486.000 circa, dovuto in parte all'incremento del costo del personale, come evidenziato nelle precedenti considerazioni, ed in parte alla riduzione del margine finanziario netto, derivante essenzialmente dalla riduzione dei tassi di interesse riconosciuti sui depositi bancari.

INDICI		2012	2013	2014
ROI	EBIT (MARG. OP. NETTO) / CAP. INV. NETTO	14,96	11,31	10,81
AT	FATTURATO / CAPITALE INVESTITO	30,47	29,14	32,99
ROS	EBIT / FATTURATO	49,10	38,82	32,77
EBIT	MARG. OPERAT. NETTO	14.119.170	10.879.029	9.392.132
EBITDA	MARGINE OPERATIVO LORDO	15.784.538	14.066.296	13.426.998
AUTONOMIA FINANZIARIA	PATRIMONIO NETTO / MEZZI DI TERZI	31,92	34,22	34,93

- L'indice ROI ha registrato un decremento dello 0,5 punti percentuali dovuto essenzialmente alla riduzione dell'EBIT di periodo rispetto al 2013;
- il ROS basato sull'EBIT (margine operativo netto) registra una variazione negativa di 6 punti per i motivi sopra citati;
- L'indice AT (Assets Turnover) indicatore della proporzionalità del fatturato rispetto al capitale investito registra un incremento di circa 4 punti, per l'effetto congiunto della riduzione degli investimenti in conseguenza degli ammortamenti di esercizio, e per l'incremento del fatturato;
- L'indice di autonomia finanziaria, indicatore dell'incidenza del ricorso al capitale proprio rispetto a quello di terzi, registra un lieve incremento per effetto dell'aumento del patrimonio netto sociale, avendo la società completato la copertura delle perdite di esercizio precedenti ed incrementato la struttura patrimoniale con nuove riserve di utili.

COSTI DI RICERCA E SVILUPPO - AZIONI PROPRIE E QUOTE POSSEDUTE - TRANSAZIONI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME

- La società non possiede alla data del 31.12.2014 proprie quote, nè azioni o quote di società controllanti. Né ne ha possedute o movimentate nel corso dell'esercizio 2014, così come non sono state effettuate spese di ricerca e sviluppo di alcun tipo.
- Nulla pertanto da rilevare ai fini dell'art. 2428 comma 3 punti 1,2,3,4 e 6bis del C.C.

EVENTUALI RISCHI FUTURI

Relativamente ai rischi da cui la società potrebbe subire conseguenze negative a livello gestionale, sulla base di previsioni prudenziali si precisa che le stesse possono essere riconducibili a quanto già evidenziato nelle precedenti relazioni.

In particolare nella gestione immobiliare usufruttuaria, l'alea cui la stessa è sottoposta dipende in gran parte dall'andamento del settore alberghiero, settore che come ben riconosciuto è suscettibile di variazioni in funzione della situazione economica generale.

Per quanto riguarda l'immobile di proprietà (AMA), il rischio è rappresentato dalla possibilità che il conduttore – in funzione delle ben note vicende- possa recedere dal contratto anticipatamente alla scadenza naturale dello stesso.

Dal punto di vista finanziario, la società è ricorsa esclusivamente al capitale proprio e del socio unico, sul cui finanziamento viene riconosciuto un tasso fisso del 2%, non sottoposto alla volatilità dei mercati finanziari, così come gli impieghi della liquidità sono stati effettuati sulla base di conti vincolati a breve scadenza con rischio latente nullo.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non si segnalano fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

INFORMATIVA EX ARTICOLO 2497 BIS E TER

Ai sensi dei precitati articoli, si evidenzia che la societa' nei rapporti con il socio unico, ha intrattenuto i seguenti rapporti di natura economica

Interessi passivi sul finanziamento di € 3.600.000;

Erogazione canone concessorio del diritto di usufrutto di € 3.018.000 annui;

ricavi di competenza per complessivi € 3.600.000 per l'attività di gestione del patrimonio immobiliare;

ricavi per complessivi € 324.052 quale compenso per l'attività di dismissione di parte del residenziale in Roma;

Rimborso alla Fondazione Enpam delle eccedenze rispetto al minimo tabellare per il personale distaccato per € 595.948;

Quanto agli effetti sulla gestione da parte delle descritte operazioni, si rende noto che quelle di cui ai punti 1 e 2, riguardano un'attività precedente rispetto all'attivazione della direzione e coordinamento avvenuta nel corso del 2011, mentre quelle di cui ai punti 3, 4 e 5 afferiscono essenzialmente alla gestione immobiliare per conto terzi, le cui entità economiche possono essere visionate in nota integrativa.

A tal proposito si segnala che nel corso dell'esercizio è stato costituito su base volontaria (al di fuori delle direttive CONSOB) il Comitato Parti Correlate, che alla data della presente relazione si è riunito al fine di stilare il proprio regolamento.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Con riguardo alla destinazione dell'utile di esercizio si propone di destinarlo a riserve legali ed utili a nuovo.

ATTIVITA' SUCCESSIVA ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nel corso del 2015 la società continuerà nello svolgimento della propria attività di gestione immobiliare, ed in particolare quale strumento operativo e funzionalmente coordinato dal Socio Unico, proseguirà nello svolgimento dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà della Fondazione Enpam, ed eventualmente si prenderà in considerazione la possibilità di eseguire la predetta attività anche in favore di patrimoni immobiliari di terzi soggetti.

In chiusura della presente relazione vorrei cogliere l'occasione per porgere un sentito ringraziamento a tutto il Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale nonché al personale della società per l'opera sin qui svolta.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Dott. Alberto Oliveti

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO IL 31.12.2014

PARTE PRIMA - RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Al socio unico della Società Enpam Real Estate srl.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2014 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

- ***Attività di vigilanza***

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato a due assemblee dei soci (30/04/14-30/10/14) ed a sei riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Durante le sette riunioni svoltesi abbiamo acquisito dalla Direzione Generale informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società, e non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, formulando se del caso gli opportuni suggerimenti.

In particolare abbiamo effettuato specifici atti di ispezioni e controllo riguardanti l'attività di gestione del patrimonio immobiliare della società e, in base alle informazioni acquisite, non sono emerse violazioni di legge, dello statuto o dei principi di corretta amministrazione o irregolarità o fatti censurabili.

Non sono pervenute denunzie *ex* art. 2408 c.c.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

- ***Bilancio d'esercizio***

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2014 approvato dal CdA in data 31/03/2015.

Rimandando alla relazione sull'attività di revisione legale del bilancio per quanto di competenza, affermiamo di aver vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c., ed ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c..

In ordine al bilancio d'esercizio chiuso al 31-12-2014 da noi esaminato, riferiamo quanto segue.

Lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti importi:

STATO PATRIMONIALE		STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO		***PASSIVO***	
IMMOBILIZZAZIONI	84.443.171	*PATRIMONIO NETTO*	67.444.886
ATTIVO CIRCOLANTE	183.723.715	*FONDI RISCHI E TFR*	8.134.015
RATEI E RISCONTI ATTIVI	522.110	*RATEI E RISCONTI PASSIVI*	594.417
		DEBITI	192.515.678
TOTALE ATTIVITA'	**268.688.996**	***TOTALE PASSIVITA'***	**268.688.996**

Il Conto economico, in via di sintesi presenta i seguenti valori:

CONTO ECONOMICO	
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	5.868.028
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.836.558
IMPOSTE D'ESERCIZIO	3.592.896
RISULTATO D'ESERCIZIO	2.243.662

PARTE SECONDA - RELAZIONE EX ART.14 DEL DECRETO LEGISLATIVO 27 GENNAIO 2010 n. 39

Al socio unico della Società Enpam Real Estate srl

1. Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Enpam Real Estate srl al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della società, ed è nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.

2. L'esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime

effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa sul bilancio chiuso al 31/12/2013.

3. A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto é stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori ed è nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art.14, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società al 31 dicembre 2014.

TERZA PARTE - CONCLUSIONI

Considerando anche le risultanze dell'attività di revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio il Collegio propone all'Assembla di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/2014, così come redatto dagli Amministratori.

Roma 10/04/2014

Il Collegio Sindacale

Dott. Vittorio Cerracchio _____

Dott. Ugo Venanzio Gaspari _____

Dott. Francesco Noce _____

Building a better working world

Enpam Real Estate S.r.l.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014

Relazione della società di revisione

Enpam RE srl
N: 0003751 del 27/04/2015

Building a better
working world

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via Po, 32
00198 Roma

Tel: +39 06 324751
Fax: +39 06 32475504
ey.com

Relazione della società di revisione

Ai Soci della
Enpam Real Estate S.r.l.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Enpam Real Estate S.r.l. chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Enpam Real Estate S.r.l.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile. La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, la revisione contabile ex art 2477 del Codice Civile è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

   Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 30 aprile 2014.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Enpam Real Estate S.r.l. al 31 dicembre 2014 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

Roma, 27 aprile 2015

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Mauro Ottaviani
(Socio)